ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.011901126**

თარიღი:**11/01/2019**

ქ. თბილისში, რობაქიძის გამზ. N7გ-ს მიმდებარედ; მასივი დიღომი, კვარტალი I, N14ა კორპუსის მიმდებარედ; ქუჩა რობაქიძე, N7გ-ში განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.04.004.032) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესახებ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 22-ე მუხლის მე-9 პუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 9 იანვრის N67-01190092939 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. ქ. თბილისში, რობაქიძის გამზ. N7გ-ს მიმდებარედ; მასივი დიღომი, კვარტალი I, N14ა კორპუსის მიმდებარედ; ქუჩა რობაქიძე, N7გ-ში განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.04.004.032) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს: კ-1=0,6; კ-2=4,8.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტისა და “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის“ საფუძველზე.

3. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

4. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01190092939**
თარიღი: **09/01/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური ზონალური (შეთანხმების) გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01181273827-67 N01181793779-67 N01182673874-67
განცხადების თარიღი	07.05.2018 28.06.2018 27.09.2018
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - კ-1 / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქალაქი თბილისი, რობაქიძის გამზ. N7გ-ს მიმდებარედ; მასივი დიღომი, კვარტალი I, N14ა კორპუსის მიმდებარედ; ქუჩა რობაქიძე, N7გ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	N01.13.04.004.032 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1339 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს არქიპლიუსი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.3

მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.6 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-4.8
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა

საკითხის აღწერა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 07 მაისს N01181273827-67 განცხადებით (განმ. N01181793779-67 28.06.2018წ N01182673874-67 27.09.2018წ) მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა N01.13.04.004.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა.

წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საოფისე) ასაშენებლად საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის №3866312 16/03/2018 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. საპროექტო მიწის ნაკვეთს ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება შიდაკვარტალური ქუჩა და საბავშვო ბაღის ტერიტორია, სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან შიდაკვარტალური გზა-ჩიხი, სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება 8 სართულიანი საერთო საცხოვრებლის შენობა (შენობის კონტურზე რეგისტრაციით) და მშენებარე 16 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ხოლო ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან 16 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი.

წარმოდგენილი დასაბუთების პროექტით გათვალისწინებულია მრავალბინიანი 15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლისა და 5 სართულიანი საზოგადოებრივი დანიშნულების (საოფისე, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი) შენობის მშენებლობა. 2 მიწისქვეშა სართულზე განთავსებულია ავტოსადგომები. მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) 0.6-მდე, ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ2) 4.8 გაზრდა; საპროექტო წინადადებით ავტოსადგომების რაოდენობა შეადგენს 37 ერთეულს. განაცხადზე თანდართული ეკონომიკური დასაბუთება გადაიგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურში, N21-01190041939 04/01/2019 წერილის თანახმად ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების შემთხვევაში ინვესტორის მოგების მარჟა შეადგენს 25.5 %

დასკვნა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21-ე მუხლის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. წარმოდგენილი დასაბუთებით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტება კომპენსირდება ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსის მშენებლობით, რომელიც მოემსახურება არსებული და მშენებარე კორპუსების მაცხოვრებლებს, ასევე გათვალისწინებულია ტერიტორიაზე სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა. მიზანშეწონილია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მომსახურება განხორციელდეს დამოუკიდებლად ისე, რომ არ შეფერხდეს საპროექტო კორპუსის მაცხოვრებელთა თავისუფალი გადაადგილება, ასევე მათთვის გათვალისწინებული უნდა იყოს შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა (სრულყოფილი ეზო). აღნიშნულის გათვალისწინებით სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) განისაზღვროს 0.6-ით, ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2)-4.8-ით.

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:

სამართალებრივი დასკვნა:	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება; 2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39

	დადგენილება.
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის. იმავე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. ვინაიდან, N01181273827-67 (01181793779-67, 01182673874-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა შეესაბამება ზემოაღნიშნული ნორმის წინაპირობებს, ქალაქ თბილისში, რობაქიძის გამზ. N7გ-ს მიმდებარედ; მასივი დიღომი, კვარტალი I, N14ა კორპუსის მიმდებარედ; ქუჩა რობაქიძე, N7გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.13.04.004.032) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)